

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 – TP.HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 922/2026/DS-ST
Ngày: 08/05/2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Cơ

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Võ Thị Thanh Thảo
- Ông Phạm Văn Tuyên

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đào Văn Long – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 05 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 585/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 826/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 03 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 1310/2026/QĐST-DS ngày 09 tháng 04 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q;** Địa chỉ trụ sở chính: Số B L, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị U; Địa chỉ: 1 N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông **Lâm Gia B**, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số nhà H đường X, khu phố D, phường P (phường A, quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty Cổ phần Đ;** Địa chỉ trụ sở: Khu S, Khu D - C, Phường Q, tỉnh Gia Lai).Địa chỉ liên hệ: Tầng D, Tòa nhà F, đường L, Phường T (Phường M, Quận N cũ), Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Minh H1, chức danh: Tổng giám đốc.

(Bà Nguyễn Thị U có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Lâm Gia B, Công ty Cổ phần Đ có người đại diện theo pháp luật là bà Vũ Thị Minh H1 đều vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là bà Nguyễn Thị U đã trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (N) với ông Lâm Gia B có ký kết các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- *Hợp đồng cho vay số 137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019*

- *Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019.*

Số tiền nhận nợ là: 244.244.243 đồng; Thời hạn vay: 240 tháng; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản. Lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên: Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 13/06/2020 là: 7.7%. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay bằng lãi suất cơ sở cộng 3.7%/năm; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: Bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- *Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 26/12/2019.*

Số tiền nhận nợ: 570.785.975 đồng; Thời hạn vay: Kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 13/06/2039; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản; Lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên: lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 13/06/2020 là: 9.5%. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay bằng lãi suất cơ sở cộng 4%/năm; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: Bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Lâm Gia B đã ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 137/19/HĐTC-9304 ngày 13/06/2019 tài sản bảo đảm là Toàn bộ các quyền tài sản của ông Lâm Gia B phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số: VI-ODV-04-02/2019/LUXCITY/ QUYNHON/HDMB ngày 08/03/2019 ký giữa ông Lâm Gia B và bên bán/bên chuyển nhượng là Công ty Cổ Phần Đ; thuộc Dự án Khu đô thị C tại P khu số F thuộc khu đô thị D.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên ông Lâm Gia B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến ngày 07/05/2026 ông Lâm Gia B chỉ thanh toán cho N tổng số tiền là: 418.413.896 đồng (trong đó nợ gốc là 131.485.001 đồng và nợ lãi là 286.928.895 đồng, do vậy khoản vay đã bị quá hạn, số tiền gốc và lãi ông Lâm Gia B còn nợ NCB, tạm tính đến ngày 08/05/2026 là: 1.064.832.424 đồng, trong đó: Nợ gốc: 683.545.217 đồng; Nợ lãi trong hạn: 283.347.373 đồng; Nợ lãi quá hạn: 45.732.374 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 52.207.460 đồng. Chi tiết cụ thể như sau:

- Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019: Nợ gốc: 200.599.242 đồng; Nợ lãi trong hạn: 82.133.771 đồng; Nợ lãi quá hạn: 13.211.373 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 15.252.521 đồng. Tổng cộng số tiền là: 311.206.907 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 26/12/2019: Nợ gốc: 482.945.975 đồng; Nợ lãi trong hạn: 201.213.602 đồng; Nợ lãi quá hạn: 32.511.001 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 36.954.939 đồng. Tổng cộng số tiền là: 753.625.517 đồng.

- Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Ông Lâm Gia B phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 08/05/2026 là: 1.064.832.424 đồng (một tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 683.545.217 đồng; Nợ lãi trong hạn: 283.347.373 đồng; Nợ lãi quá hạn: 45.732.374 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 52.207.460 đồng. Chi tiết cụ thể như sau:

- Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019: Nợ gốc: 200.599.242 đồng; Nợ lãi trong hạn: 82.133.771 đồng; Nợ lãi quá hạn: 13.211.373 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 15.252.521 đồng. Tổng cộng số tiền là: 311.206.907 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 26/12/2019: Nợ gốc: 482.945.975 đồng; Nợ lãi trong hạn: 201.213.602 đồng; Nợ lãi quá hạn: 32.511.001 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 36.954.939 đồng. Tổng cộng số tiền là: 753.625.517 đồng.

Ông Lâm Gia B thực hiện trả số tiền còn nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lâm Gia B phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 09/05/2026 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019; Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019 và Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 26/12/2019.

Nếu ông Lâm Gia B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ các quyền tài sản của ông Lâm Gia B phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số: VI-ODV-04-02/2019/LUXCITY/ QUYNHON/HDMB ngày 08/03/2019 ký giữa ông Lâm Gia B và bên bán/bên chuyển nhượng là Công ty Cổ Phần Đ thuộc Dự án Khu đô thị C tại P khu số F thuộc khu đô thị D.

Trường hợp số tiền phát mại từ tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, ông Lâm Gia B phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Buộc ông Lâm Gia B phải chịu mọi chi phí tố tụng phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lâm Gia B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ có người đại diện theo pháp luật là bà Vũ Thị Minh H1 đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không có lý do, không thể hiện ý kiến trình bày, quan điểm của mình trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án về cơ bản là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử: Ngày 08/10/2025, Tòa án thụ lý vụ án, ngày 11/03/2026, Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử là chưa đảm bảo thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với bị đơn ông Lâm Gia B. Về án phí: Đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Lâm Gia B. Ông B cư trú trên địa bàn phường P, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) thì đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là bà Nguyễn Thị U có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn ông Lâm Gia B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ có người đại diện theo pháp luật là bà Vũ Thị Minh H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị U, ông Lâm Gia B, Công ty Cổ phần Đ có người đại diện theo pháp luật là bà Vũ Thị Minh H1 theo quy định tại các Điều 227 và Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[3] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Luật các tổ chức tín

dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 và các quy định pháp luật có liên quan để giải quyết vụ án.

[4] Xét thấy các tài liệu, chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp mà bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có phản đối do đó căn cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) thì nguyên đơn không cần phải chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) thì đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải chứng minh sự phản đối đó là có căn cứ và phải đưa ra chứng cứ để chứng minh. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đầy đủ chứng cứ thì phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được hoặc chứng minh không đầy đủ đó. Ông Lâm Gia B và Công ty Cổ phần Đ có người đại diện theo pháp luật là bà Vũ Thị Minh H1 vắng mặt không lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên ông Lâm Gia B, Công ty Cổ phần Đ đã từ bỏ nghĩa vụ chứng minh của mình.

[5] Về yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q buộc bị đơn ông Lâm Gia B phải thanh toán nợ gốc và nợ lãi:

- Về nợ gốc: Căn cứ Hợp đồng cho vay số 137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019;
- + Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019. Số tiền nhận nợ là: 244.244.243 đồng; Thời hạn vay: 240 tháng; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản. Lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên: Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 13/06/2020 là: 7.7%. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay bằng lãi suất cơ sở cộng 3.7%/năm; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: Bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- + Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 26/12/2019. Số tiền nhận nợ: 570.785.975 đồng; Thời hạn vay: Kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 13/06/2039; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản; Lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên: lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 13/06/2020 là: 9.5%. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay bằng lãi suất cơ sở cộng 4%/năm; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: Bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên ông Lâm Gia B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 07/05/2026 ông Lâm Gia B chỉ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số tiền là: 418.413.896 đồng (trong đó nợ gốc là: 131.485.001 đồng, nợ lãi là: 286.928.895 đồng). Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q buộc bị đơn ông Lâm Gia B phải trả tổng số tiền nợ gốc là: 638.545.217 đồng (sáu trăm ba mươi tám triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm mười bảy đồng).

- Về nợ lãi: Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”. Căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 100 và Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024. Căn cứ theo Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 thì: *“Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất”*. Các bên tự nguyện thỏa thuận về mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng và được quy định trong Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ. Như vậy, lãi suất được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q sử dụng để tính lãi đối với khoản nợ của ông Lâm Gia B là phù hợp với mức lãi suất quy định của pháp luật nên có căn cứ để chấp nhận. Ông Lâm Gia B đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn vay và tiền lãi, vì vậy Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q yêu cầu ông Lâm Gia B trả tiền gốc và lãi còn nợ của hợp đồng tín dụng là có căn cứ phù hợp với quy định tại các Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 100 và Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024. Nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Lâm Gia B phải thanh toán tổng số tiền nợ lãi phát sinh đến ngày 08/05/2026 là: 381.287.207 đồng (gồm: Lãi trong hạn: 283.347.373 đồng; Lãi quá hạn: 45.732.374 đồng; Lãi chậm trả lãi: 52.207.460 đồng).

- Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày 09/05/2026 trên số dư nợ gốc thực nợ cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 có quy định “Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật”. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Lâm Gia B tiếp tục chịu lãi phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

Tổng cộng ông Lâm Gia B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền tính đến ngày 08/05/2026 theo Hợp đồng cho vay số 137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019; Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019 và Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 26/12/2019 là: 1.064.832.424 đồng (một tỷ

không trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 683.545.217 đồng; Nợ lãi trong hạn: 283.347.373 đồng; Nợ lãi quá hạn: 45.732.374 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 52.207.460 đồng. Ông Lâm Gia B có nghĩa vụ trả số nợ gốc trên một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Tiền lãi tiếp tục tính kể từ ngày 09/05/2026 trên số dư nợ gốc thực nợ theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng và các khế ước nhận nợ cho đến khi ông Lâm Gia B thanh toán xong nợ gốc. Ông Lâm Gia B có nghĩa vụ trả số nợ gốc trên một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[7] Xét Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là: Toàn bộ các quyền tài sản của ông Lâm Gia B phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: VI-ODV-04-02/2019/LUXCITY/ QUYNHON/HDMB ngày 08/03/2019 ký giữa ông Lâm Gia B và bên bán/bên chuyển nhượng là Công ty Cổ Phần Đ thuộc Dự án Khu đô thị C tại P khu số F thuộc khu đô thị D.

[7.1] Tài sản thế chấp là: Toàn bộ các quyền tài sản của ông Lâm Gia B phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: VI-ODV-04-02/2019/LUXCITY/ QUYNHON/HDMB ngày 08/03/2019 ký giữa ông Lâm Gia B và bên bán/bên chuyển nhượng là Công ty Cổ Phần Đ thuộc Dự án Khu đô thị C tại P khu số F thuộc khu đô thị D theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số Hợp đồng: 137/19/HĐTC-9304 ngày 13/6/2019 ký xác lập giữa đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và ông Lâm Gia B.

[7.2] Xét các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng mua bán nhà ở số: VI-ODV-04-02/2019/LUXCITY/ QUYNHON/HDMB ngày 08/03/2019 ký giữa ông Lâm Gia B và bên bán/bên chuyển nhượng là Công ty Cổ Phần Đ thuộc Dự án Khu đô thị C tại P khu số F thuộc khu đô thị D theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số Hợp đồng: 137/19/HĐTC-9304 ngày 13/6/2019 ký xác lập giữa đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và ông Lâm Gia B; Văn bản thỏa thuận ba bên số: 137/19/HĐTC-9304 ngày 13/6/2019 ký giữa đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, ông Lâm Gia B và đại diện Công ty Cổ Phần Đ; Báo cáo định giá ngày 08/04/2019; Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản ngày 13/6/2019, Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng ngày 13/6/2019; Văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 13/6/2019. Như vậy, tài sản đã được các bên xác lập theo thỏa thuận ba bên, hợp đồng thế chấp quyền tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm hợp lệ, đã tuân thủ đúng các quy định tại Điều 296, Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm nên hợp đồng thế chấp trên có giá trị pháp lý. Do vậy, hợp đồng thế chấp nêu trên xác lập giữa nguyên đơn và bị đơn đang có hiệu lực pháp luật.

[7.3] Do ông Lâm Gia B vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ Điều 299, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015, các quy định tại Hợp đồng cho vay số 137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019 và các khế ước nhận nợ nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đề nghị Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp là: Toàn bộ các quyền tài sản của ông Lâm Gia B phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: VI-ODV-04-02/2019/LUXCITY/ QUYNHON/HDMB ngày 08/03/2019 ký giữa ông Lâm Gia B và bên bán là Công ty Cổ Phần Đ thuộc Dự án Khu đô thị C tại P khu số F thuộc khu đô thị D theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số Hợp đồng: 137/19/HĐTC-9304 ngày 13/6/2019 ký xác lập giữa đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và ông Lâm Gia B trong trường hợp ông Lâm Gia B không trả được nợ là có cơ sở, phù hợp với nội dung thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp nêu trên mà các bên đã ký kết và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Trường hợp ông Lâm Gia B trả đủ tiền nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Gia B toàn bộ bản chính giấy tờ thế chấp là: Hợp đồng mua bán nhà ở số: VI-ODV-04-02/2019/LUXCITY/ QUYNHON/HDMB ngày 08/03/2019 ký giữa ông Lâm Gia B và bên bán là Công ty Cổ Phần Đ thuộc Dự án Khu đô thị C tại P khu số F thuộc khu đô thị D cho ông Lâm Gia B ngay khi ông B trả đủ tiền.

[9] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là: Công ty Cổ Phần Đ có người đại diện theo pháp luật là bà Vũ Thị Minh H1 trong quá trình giải quyết vụ án không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để gửi cho Tòa án và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp giữa Công ty Cổ Phần Đ với đương sự trong vụ án này thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là: 9.000.000đồng (chín triệu đồng) theo phiếu thu ngày 12 tháng 12 năm 2025. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn ông Lâm Gia B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.000.000đồng (chín triệu đồng) và có nghĩa vụ hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí tố tụng trên cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

[10] Về án phí dân sự: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Lâm Gia B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. H2 lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự Thành phố H.

[11] Ý kiến phát biểu về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ Điều 293, Điều 296, Điều 298, Điều 299, Điều 323, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 100 và Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với bị đơn ông Lâm Gia B.

1.1. Buộc ông Lâm Gia B có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số tiền nợ tính đến ngày 08/05/2026 theo Hợp đồng cho vay số 137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019; Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 13/06/2019 và Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/137/19/HĐCV-9304 ngày 26/12/2019 là: 1.064.832.424 đồng (một tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 683.545.217 đồng; Nợ lãi trong hạn: 283.347.373 đồng; Nợ lãi quá hạn: 45.732.374 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 52.207.460 đồng. Ông Lâm Gia B có nghĩa vụ trả số nợ gốc nêu trên một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Tiền lãi tiếp tục tính kể từ ngày 09/05/2026 trên số dư nợ gốc thực nợ theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng và các khế ước nhận nợ cho đến khi ông Lâm Gia B thanh toán xong nợ gốc.

1.2. Trường hợp ông Lâm Gia B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng

Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật về việc kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là: Toàn bộ các quyền tài sản của ông Lâm Gia B phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: VI-ODV-04-02/2019/LUXCITY/QUYNHON/HDMB ngày 08/03/2019 ký giữa ông Lâm Gia B và bên bán là Công ty Cổ Phần Đ thuộc Dự án Khu đô thị C tại P khu số F thuộc khu đô thị D theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số Hợp đồng: 137/19/HĐTC-9304 ngày 13/6/2019 ký xác lập giữa đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và ông Lâm Gia B.

Sau khi phát mãi tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Lâm Gia B phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ khoản nợ.

1.3. Trường hợp ông Lâm Gia B trả đủ tiền nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Gia B toàn bộ bản chính giấy tờ thế chấp là: Hợp đồng mua bán nhà ở số: VI-ODV-04-02/2019/LUXCITY/QUYNHON/HDMB ngày 08/03/2019 ký giữa ông Lâm Gia B và bên bán là Công ty Cổ Phần Đ thuộc Dự án Khu đô thị C tại P khu số F thuộc khu đô thị D cho ông Lâm Gia B ngay khi ông B trả đủ tiền.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lâm Gia B có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 9.000.000đồng (chín triệu đồng).

3. Về án phí:

3.1. Ông Lâm Gia B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 43.944.973 đồng (bốn mươi ba triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm bảy mươi ba đồng).

3.2. H2 lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là: 20.403.400 đồng (hai mươi triệu bốn trăm lẻ ba nghìn bốn trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022003 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND KV10 – TP.Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



Lê Văn Cơ